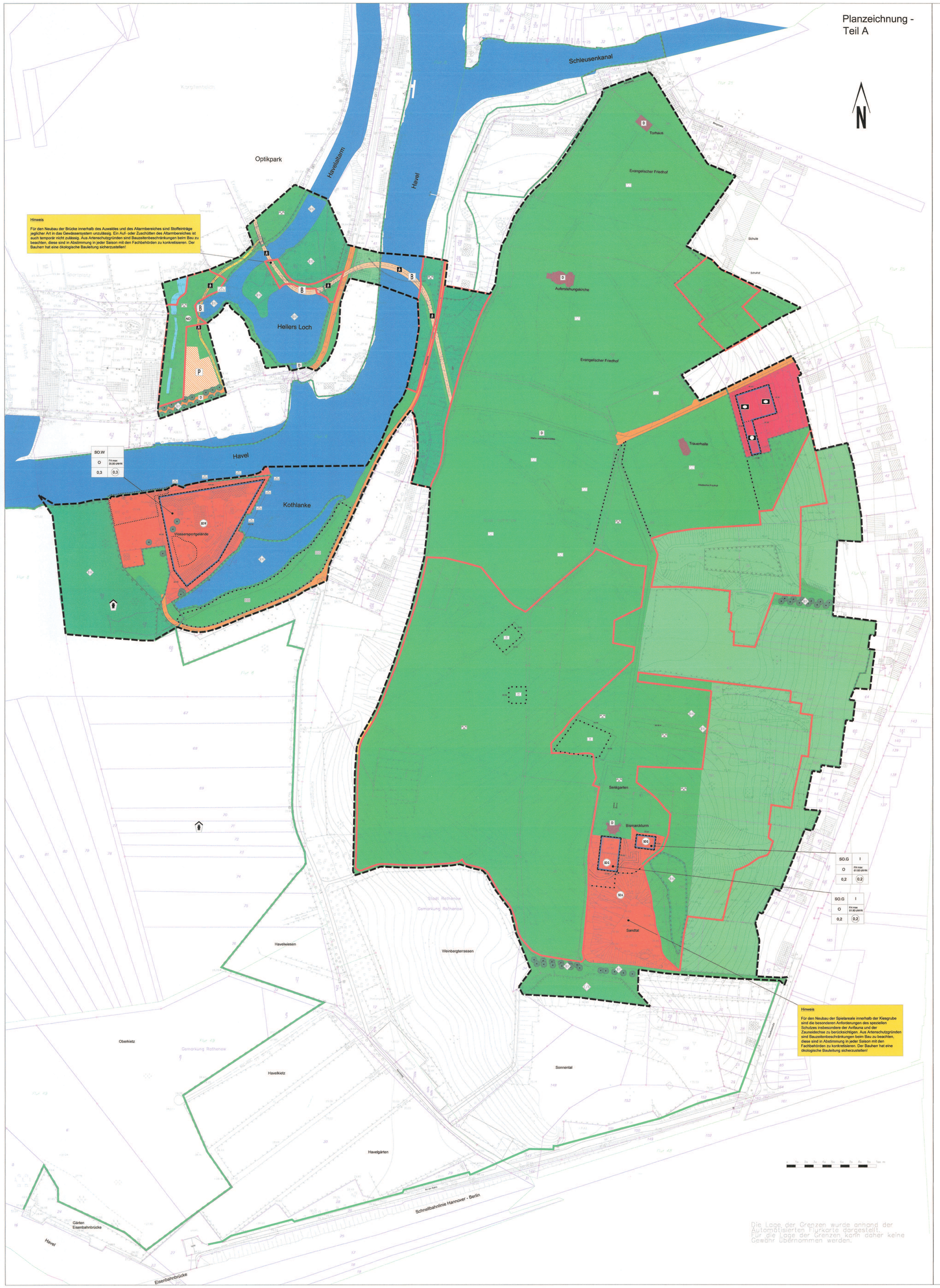

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- SO G — Sondergebiete (Sonstige) Gastronomie (§ 11 BauNVO)
- SO A — Sondergebiete (Sonstige) Abenteuerspielgelände (§ 11 BauNVO)
- SO W — Sondergebiete (Sonstige) Wassersport (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der baul. Nutzung (§ 9 (1) BauGB)	SOW	I	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß
Bauweise (§ 9 (1) BauGB)	O	FH max. ...m üNHN	Maximale Firsthöhe mit Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)	0,3	0,3	Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Abgrenzung des Maßes und der Art der baulichen Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verwaltung

Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. (6) BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Parkplatz
- B Fußgänger- und Radfahrerbrücke (öffentlich)

Grünflächen
(gem. § 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB)

- öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Friedhof
- Spielplatz
- Dauerkleingärten

- private Grünfläche

Wassersflächen
(gem. § 9 (1) Nr. 16 u. (6) BauGB)

- Wasserflächen
- Bundeswasserstraße Havel — nachrichtlich
- Wasserflächen / Sonstige
- Bootsanlegestellen / Steganlagen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(gem. § 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs 6 BauGB)

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB)

- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Bezeichnung der Pflanzflächen) (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- zu erhaltender Baum

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 (6) BauGB)

- ND Naturdenkmal gemäß § 23 BbgNatSchG — nachrichtlich
- Alleen, die gemäß § 31 BbgNatSchG unter Schutz stehen (Wegen der Kleinteiligkeit der Flächen wird auf eine lineare Abgrenzung verzichtet und nur das Planzeichen verwendet.) — nachrichtlich
- Biotope, die gemäß § 30 BNatSchG unter Schutz stehen (Es handelt sich hier insbesondere um Auwälder, Altarme mit Wasserflächen u. Uferzonen, Erlenbruchwälder, Schwimmblattbereiche und trockene Eichenwälder sowie kleinflächige Trockenrasenbestände.) — nachrichtlich
- NSG "Untere Havel Süd" (Die Grenze ist auch gleichzeitig die Grenze des FFH-Gebietes "Niederung der Unteren Havel / Gülper See" und des SPA-Gebietes "Niederung der Unteren Havel") — nachrichtlich
- LSG "Westhavelland" — nachrichtlich

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(gem. § 9 (6), § 172 (1) BauGB)

- D Gebäudebestand oder Objekte die dem Denkmalschutz unterliegen (gem. § 9 (6) BauGB) — nachrichtlich

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 (5) Nr. 3 u. (6) BauGB) — Kennzeichnung

Änderungsbereiche

- Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereiche werden die zeichnerischen Festsetzungen des B-Planes Nr.42 durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplans Nr. 42/ 1. Änderung, vollständig ersetzt.

Allgemeine Darstellungen - ohne Normcharakter

- Gebäudebestand
- Grundstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen
- Topografie; Höhenlinien, Böschungen und Höhenangaben
- Besonderer Gebäudebestand innerhalb von Grünflächen

Textliche Festsetzungen - Teil B

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem Sondergebiet 'Gastronomie' sind ausschließlich Speise- und Schankwirtschaften, Ausflugslokale sowie Terrassengastronomie und die für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen sanitären und technischen Anlagen und Ausrüstungen zulässig.
Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.2 In dem Sondergebiet 'Wassersport' sind ausschließlich Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die wassersportlichen Zwecken dienen. Die für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen sanitären und technischen Anlagen und Ausrüstungen sind zulässig.

1.3 In dem Sondergebiet 'Abenteuerspielgelände' sind ausschließlich dem Sport- und Bewegungsspiel dienende Anlagen und Ausrüstungen zulässig. Der Ver- und Entsorgung dienende Einrichtungen sind zulässig. Bauliche Anlagen in Gebäudeform, die den Spielanlagen zugehörig sind, bleiben zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 In dem Sondergebiet 'Abenteuerspielgelände' dürfen die baulichen Anlagen eine Höhe von 55,00 m üNHN nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 18 BauNVO)

3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1 Stellplätze und ihre Zufahrten auf den Baugrundstücken sowie die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau zu versehen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decke). Betonflächen oder Asphaltierungen sind unzulässig.

3.2 Innerhalb des Sondergebietes Wassersport sind 20 Stk. Laubbäume anzupflanzen. Innerhalb des Sondergebietes Gastronomie und Abenteuerspielgelände sind 28 Stk. Laubbäume zu pflanzen. Auf dem Flurstück 43, Flur 8, Gemarkung Rathenow am Havelstiftarm sind 20 Stk. Laubbäume zu anzupflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste "Laubbäume" zu verwenden.

3.3 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) nördlich der Dauerkleingartenanlage "Sonnental" sollen dauerhaft frei von Gehölzen gehalten werden. Anpflanzungen sind hier unzulässig. Es sind insgesamt 500 m² offenene Sandflächen, 50 m² Natursteinschotterflächen und 5 Stk. Baumstubbenhaufen in der Höhe max. 1,5 m anzulegen.

3.4 Die unter 3.2 festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

Pflanzenliste Laubbäume

Silberweide...*Salix alba*
Stieleiche...*Quercus robur*
Traubeneiche...*Quercus petraea*
Flatterulme...*Ulmus laevis*
Esche... *Fraxinus excelsior*
Winterlinde...*Tilia cordata*
Bergahorn...*Acer pseudoplatanus*
Elsbeere...*Sorbus torminalis*
Gemeine Birke...*Betula pendula*
Weißbuche...*Carpinus betulus*

Hinweise:

Im gesamten Geltungsbereich können Kampfmittel vorhanden sein! Vor Erdarbeiten ist eine Munitionsfreigabebescheinigung einzuholen.

Der Bauherr hat die Baugrundverhältnisse auf die Eignung für die jeweiligen Bauvorhaben gutachterlich überprüfen zu lassen. Auf dieser Grundlage sind die Bauvarianten und statischen Erfordernisse abzustimmen. Der Planaufsteller übernimmt keine Garantie für die bautechnische Eignung der Flächen.

Im gesamten Geltungsbereich ist mit Funden aus ur- und frühgeschichtlichen Perioden zu rechnen. Die Regelungen des § 11 BbgDSchG sind vom Vorhabenträger zwingend zu beachten.

Vorhaben im Nahbereich von Baudenkmalen sind gem. §§ 9 und 19 BbgDSchG erlaubnispflichtig. Dies betrifft vor allem Vorhaben in der Umgebung des Bismarckturms.

Vor Baubeginn innerhalb des Sondergebiete Abenteuerspielplatz erfolgt eine Bodenbeprobung in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Havelland.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zur Errichtung und Betreibung einer Saisongastronomie und eines Abenteuerspielplatzes sind Aussagen zu möglichen Immissionen zu treffen.

Aus Gründen des Artenschutzes sind Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen ausschließlich in Zeiten der Vegetationsruhe im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Vor Baubeginn sind die Baubereiche auf das Vorkommen von Arten gem. Anhnag IV FFH-Richtlinie zu kontrollieren um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatschG zu vermeiden.

Bei Bauvorhaben am Uferbereich und im Nahbereich der Havel sind Vorkehrungen zum Hochwasserschutz zu treffen.

Rechtsgrundlagen

4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. v. 22. Juli 2011 (BGBl I S. 1509)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11. 2010, (GVBl. I/10 Nr. 39)

EG-Richtlinie 92/43 Fauna - Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05. 1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) Vom 21., Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)])

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. BBl S. 215 ff.)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist

Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz- BbgLPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl.I/03, S.9), gedändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06, [Nr. 08], S.96, 99)

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), gedändert durch Art. 2 G v. 12.12.2007 (BGBl. I 2873)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137) zuletzt gedändert durch Art. 1 d. G. vom 10.07. 2014 (GVBl I/14 Nr. 3)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. BBl S. 215 ff.)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl. BBl S. 50 (2005)

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat die Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Weinberggelände" Pl.Nr. 042/01 gemäß § 13 a BauGB am 11.09.2013 beschlossen.
Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Rathenow, den 20.04.2015

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rathenow hat den Bebauungsplan „Weinberggelände" Pl.Nr. 042 bestehend aus der Planzeichnung am 15.04.2015 beschlossen und die Begründung gebilligt.

Rathenow, den 20.04.2015

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Weinberggelände" Pl.Nr. 042 bestehend aus Planzeichnung und Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Rathenow, den 20.04.2015

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Weinberggelände" Pl.Nr. 042 ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung, Amtsblatt 04_/ 15 am 22. /04/ 2015 in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung sind auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Verletzungen, von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB hingewiesen worden.

Rathenow, den

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung — Bürgermeister

Nachweis zur Planunterlage

Die verwendete Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV 90 sowie der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne des Landes Brandenburg (Runderlass MSWV 03.09.1997; Abl. Bbg. S. 846). Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rathenow, den 20.04.15

Siegel — Unterschrift staatlich bestellter Vermesser

Stadt Rathenow
B-Plan Nr. 42/1 "Weinberggelände"
1. Änderung

	Datum	Zeichen
bearbeitet	03/15	Roßmann
gezeichnet	03/15	Roßmann
geprüft:		Roßmann
Datum	14.03.2015	
Maßstab	1 : 2.000	

Aufgestellt:
Stadt Rathenow
Bauamt
Berliner Straße 15
14712 Rathenow

Bearbeitet:
Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann
Dorfstraße 30 14715 Seeblick OT Wassersuppe
Tel. 033872/70 854 Fax 90 672
e-Mail: rossmann@wassersuppe.de
www.wassersuppe.de